

Begründung zur Veränderungssperre Südlich Georgsplatz in Köln-Altstadt/Süd

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.07.2010 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet in Gemarkung 054958, Flur 4, zwischen Georgsplatz, der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 754/36, der östlichen Grenze der Flurstücke 526/35 und 826, der Weberstraße, der westlichen Grenze des Flurstücks 760, der nördlichen Grenzen der Flurstücke 757 und 758, der östlichen Grenze der Flurstücke 504 und 748, der nördlichen Grenze des Flurstücks 748 und der Severinstraße in Köln-Altstadt/Süd gefasst mit dem Ziel, eine städtebauliche Neuordnung für das Plangebiet zu erzielen. In diesem Zusammenhang sollen die Art der Nutzung, mit Flächen für Schule und gemischte Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.03.2011 wurde das Plangebiet um die Grundstücke im Bereich Ecke Severinstraße/Löwengasse (Flurstücke 748, 750/43, 749, 43/1, 500, 844, 502, 504, 756, 757, 758) erweitert.

Der durch den Einsturz des Historischen Archivs stark fragmentierte Baublock soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unterzogen werden und im Sinne stadtstruktureller sowie funktionaler Zusammenhänge betrachtet werden.

Folgende Planungsziele wurden definiert:

- Zielvorgabe für eine intensive Dachbegrünung (mit Ausnahme von Flächen für Solaranlagen) sollte 75 % sein. Eine Dachneigung bis maximal 15 Grad ist im Bebauungsplan festzuschreiben.
- Im Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Verminderung von Wärmeinseln erkennbar sein, zum Beispiel Grünflächen.

Darüber hinaus wurde für die Schließung des Blockrandes entlang der Severinstraße sowie der Ecke Severinstraße/Georgsplatz beschlossen, neben privaten Flächen für Handel und Gastronomie im Erdgeschoss, teilweise schulischer Nutzung, ab dem erstem Obergeschoss eine Wohnnutzung festzusetzen. Im Rahmen einer Bürgerbeteiligung sollen diese Nutzungen noch einmal zur Diskussion gestellt werden, um anschließend in die Aufgabenstellung des Wettbewerbs sowie in das sich anschließende Bauleitplanverfahren einzufließen.

Es liegt ein Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer eines Bauvorbescheides zum Baugrundstück Severinstraße 214 - 218 vor. Der Antrag auf Bauvorbescheid wurde erstmals 1999 gestellt und ist seitdem immer wieder verlängert worden, ohne die Baumaßnahme umzusetzen. Dieses Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Beabsichtigt ist die Erweiterung des vorhandenen Bürogebäudes in Form einer starken Verdichtung des rückwärtigen Grundstücksbereiches (drei Geschosse plus Staffelgeschoss). Im Erdgeschoss sowie in einer Tiefgarage sollen sich die entsprechenden Stellplätze befinden, ab dem ersten Obergeschoss sind Büroflächen angedacht.

Darüber hinaus wurde der Verwaltung vor dem Hintergrund, das vorgenannte Grundstück seitens des Eigentümers zu veräußern, eine Vorhabenentwicklung eines potentiellen Investors vorgestellt. Diese Planung greift dabei nicht die Planungsabsichten des Bauvorbescheides auf, weder bezogen auf das Gebäudevolumen noch auf die Nutzung. Beabsichtigt ist hier, das Gebäude entlang

der Severinstraße in Wohnen umzunutzen beziehungsweise alternativ durch Abriss und Neubau des Gebäudes neuen Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich ist auch hier vorgesehen, den rückwärtigen Grundstücksbereich stark zu verdichten. Geplant ist eine Wohnnutzung über mehrere Geschosse sowie eine Tiefgarage.

Beide Planungen (Vorbescheid und aktuelle Vorhabenentwicklung) entsprechen hinsichtlich der vorgesehenen Neuordnung sowie der damit verbundenen Überlegungen zu Verdichtung nicht der angestrebten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, so dass die Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung eingesetzt werden müssen.

Der Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer eines Vorbescheides wurde mit Bescheid vom 18.04.2011 bis zum 27.03.2012 zurückgestellt.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Zurückstellung abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.